



FAQ Layanan Informasi Perkara dan Prosedur di Pengadilan Agama Yogyakarta

FAQ LAYANAN PENGADILAN AGAMA DI BIDANG EKONOMI SYARIAH

III. Eksekusi Hak Tanggungan

1. Apa itu Eksekusi Hak Tanggungan?

Eksekusi Hak Tanggungan adalah proses pelaksanaan hak jaminan yang melekat pada suatu objek (umumnya tanah dan bangunan) untuk pelunasan utang, jika debitur wanprestasi.

2. Kapan Eksekusi Hak Tanggungan diajukan?

Diajukan jika debitur tidak dapat atau tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) atas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, dan kreditur ingin melakukan penjualan objek jaminan.

3. Di mana permohonan Eksekusi Hak Tanggungan diajukan?

Permohonan diajukan ke Pengadilan Agama yang wilayah hukumnya meliputi lokasi objek Hak Tanggungan.

4. Apakah Pengadilan Agama berwenang melakukan Eksekusi Hak Tanggungan?

Ya, Pengadilan Agama memiliki kewenangan untuk melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan dalam sengketa ekonomi syariah.

5. Dokumen apa saja yang diperlukan untuk permohonan Eksekusi Hak Tanggungan?

Sertifikat Hak Tanggungan asli, perjanjian pembiayaan/akad syariah, bukti wanprestasi, surat teguran/somasi, dan surat permohonan eksekusi.

6. Apa tahapan proses Eksekusi Hak Tanggungan?

Pendaftaran permohonan, aanmaning (teguran oleh Ketua Pengadilan), jika tidak dipenuhi, penetapan sita eksekusi, penilaian objek, pengumuman lelang, pelaksanaan lelang oleh KPKNL, dan penyerahan hasil lelang.

7. Apa itu Aanmaning?

Aanmaning adalah teguran resmi dari Ketua Pengadilan kepada debitur agar memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu (biasanya 8 hari).

8. Bagaimana jika debitur memenuhi kewajiban setelah Aanmaning?

Jika debitur memenuhi kewajiban, proses eksekusi akan dihentikan.

9. Apa itu Sita Eksekusi dalam Hak Tanggungan?

Sita eksekusi adalah tindakan Pengadilan untuk meletakkan sita atas objek Hak Tanggungan agar tidak dipindahtangankan dan siap untuk dilelang.

10. Siapa yang melakukan lelang objek Hak Tanggungan?

Lelang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atas permohonan dari Ketua Pengadilan Agama.

11. Apakah debitur boleh mengajukan perlawanan terhadap Eksekusi Hak Tanggungan?

Ya, debitur dapat mengajukan perlawanan eksekusi jika merasa ada cacat prosedur atau alasan hukum lain yang sah.

12. Apa saja alasan yang dapat diajukan dalam perlawanan eksekusi Hak Tanggungan?

Misalnya, objek yang dieksekusi bukan milik debitur, utang sudah lunas, atau adanya cacat dalam prosedur lelang.

13. Berapa lama proses Eksekusi Hak Tanggungan berlangsung?

Prosesnya bervariasi, tergantung kompleksitas dan ada tidaknya perlawanan.

14. Apa yang terjadi jika objek Hak Tanggungan tidak laku dilelang?

Jika tidak laku, kreditur dapat mengajukan permohonan lelang ulang atau mengajukan permohonan agar objek tersebut diserahkan kepadanya.

15. Bagaimana jika hasil lelang melebihi jumlah utang?

Kelebihan hasil lelang setelah dikurangi utang dan biaya-biaya akan dikembalikan kepada debitur.

16. Bagaimana jika hasil lelang tidak mencukupi untuk melunasi utang?

Kreditur masih memiliki hak untuk menuntut sisa utang kepada debitur.

17. Apakah Eksekusi Hak Tanggungan dapat dibatalkan?

Eksekusi dapat dibatalkan jika ada putusan pengadilan yang mengabulkan perlawanan eksekusi atau jika ada perdamaian antara para pihak.

18. Apakah ada biaya untuk permohonan Eksekusi Hak Tanggungan?

Ya, ada biaya administrasi, biaya pemberitahuan, biaya Anmaning, dan biaya lelang yang ditanggung oleh debitur.

19. Apakah Eksekusi Hak Tanggungan harus melibatkan putusan Pengadilan?

Untuk eksekusi parate (langsung) yang ada di Sertifikat Hak Tanggungan, dapat dilakukan tanpa putusan. Namun, jika ada sengketa atau perlawanan, Pengadilan Agama menjadi pihak yang berwenang.

20. Apakah Hak Tanggungan syariah berbeda dengan Hak Tanggungan konvensional?

Prinsip dasar Hak Tanggungan sama, namun dalam syariah, akadnya harus sesuai prinsip syariah (misalnya pembiayaan murabahah dengan jaminan Hak Tanggungan).

21. Bagaimana jika Hak Tanggungan tidak dapat dieksekusi?

Jika tidak dapat dieksekusi, kreditur dapat menempuh jalur gugatan wanprestasi untuk menuntut pelunasan utang.

22. Apakah Pengadilan Agama memiliki peran dalam pengawasan lelang?

Pengadilan Agama bertindak sebagai pelaksana eksekusi dan mengawasi proses lelang agar sesuai prosedur.

23. Apa itu Hak Tanggungan Induk?

Hak Tanggungan yang diberikan oleh pihak ketiga untuk menjamin utang orang lain.

24. Apakah Pengadilan Agama mengesahkan hasil lelang?

Putusan atau penetapan Pengadilan Agama yang memerintahkan lelang menjadi dasar hukum. Hasil lelang akan dilaporkan kepada Pengadilan.

25. Apakah debitur dapat menebus objek Hak Tanggungan sebelum lelang?

Ya, debitur dapat melunasi utangnya kapan saja sebelum lelang dilaksanakan.